

Bản án số: 167/2023/DS-PT

Ngày: 04 - 4 - 2023

V/v: “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp di sản thừa kế”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 463/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp di sản thừa kế, hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3108/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Liên Kim H, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H1, Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn (theo bản án sơ thẩm xác định):

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1947 (có mặt)

Địa chỉ: USA

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Đức D, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Liên Thanh T2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Đỗ Thị Thanh H1, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ x14, T, L, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T2: Luật sư Nguyễn Thị Lê H2 – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: USA

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Ông Vũ Đức D, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3/ Bà Liên Kim P, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: USA

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Liên Kim H, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

4/ Bà Liên Kim T4, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: USA

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Bà Liên Kim H, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

5/ Ông Liên Huỳnh P2, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6/ Bà L13 Thị H4, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

7/ Bà Trần Nguyễn Thu N5, sinh năm 1982 (có mặt)

Ông Lâm Kỳ D6, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố x6, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo ủy quyền của bà N5, ông D6: Ông Trần Đức A8, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 117B H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị

8/Ông Trần Hoàng H9, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: 604 đường 30/4, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

9. Ông Hoàng Văn N10, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Bà Hứa Thị M11, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện theo ủy quyền của ông N10: Bà Lương Ngọc Đ, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 161C/58 L, Phường x3, Quận x11, Thành phố Hồ Chí Minh

10/Ông Nguyễn Lam Hồng L12, sinh năm 1983 (xin xét xử vắng mặt)

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13, sinh năm 1986 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 339/75 N, Phường x12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 7N4, Chung cư P, số 31-33 P, Phường X15, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/Văn phòng công chứng B14 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X1, Ô1, ấp B, xã H, thành phố B14, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

12/Văn phòng công chứng M15 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 25 N, Phường X7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

13/Văn phòng công chứng T16 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3227 Khu phố X4, đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

14/Văn phòng công chứng T17 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X2, Quốc lộ X56, thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu.

15/Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 01 P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Công Đ18 (có mặt)

16/Ủy ban nhân dân huyện C (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Liên Kim H, bà Phạm Thị T, ông Liên Thanh T2, ông Liên Huỳnh P2, bà Trần Nguyễn Thu N5 và ông Lâm Kỳ D6, ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11, ông Nguyễn Lam Hồng L12 và bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng viện kiểm sát nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Liên Kim H và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà H là bà Trịnh Thị H1 trình bày được ghi nhận tại bản án sơ thẩm như sau:

Bà Phạm Thị T và ông Liên Văn Q chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1969 nhưng không đăng ký kết hôn. Bà T và ông Q có 04 người con chung gồm: Ông Liên Thanh T2, sinh năm 1969; bà Liên Kim P, sinh năm 1972; bà Liên Kim T4, sinh năm 1975; bà Liên Kim H, sinh năm 1977. Năm 1977, bà T sang định cư tại Hoa Kỳ. Năm 1978, bà T kết hôn với ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1940. Ông Liên Văn Q mất ngày 16/3/2011 tại phường G, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình chung sống, vào năm 1973, ông Q, bà T nhận chuyển nhượng từ bác sỹ T38 thửa đất 138, 179. Vào ngày 07/5/1999 bà T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.908m² ở thửa 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 896453 ngày 10/11/1999 đứng tên Hộ bà Phạm Thị T (sau đây gọi tắt là thửa 138). Đối với phần diện tích 235m² ở thửa 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C tiếp giáp đường Quốc lộ 56 chưa được bà T kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vào thời điểm đó Nhà nước quy hoạch hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 56. Năm 2004, do số hóa bản đồ nên diện tích thửa 138 điều chỉnh biến động từ diện tích 1.908m² lên diện tích 2.054m². Năm 2005, ông Q, bà T làm thủ tục tách thửa 138 thành 02 thửa là thửa 138 và 195. Ngày 07/10/2005, Ủy ban nhân dân huyện C đã có quyết định số 4205/QĐ-UB cho phép tách thửa 138 có diện tích 1.389m² trong đó có 200m² đất ở; thửa 195, diện tích 665m² trong đó có 100m² đất ở. Ngày 25/11/2005, ông Q, bà T đã chuyển nhượng cho bà Liên Kim H diện tích đất 665m² thuộc thửa 195. Như vậy, tài sản của ông Q, bà T đến thời điểm cuối năm 2005 gồm: Thửa 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C theo Giấy chứng nhận số O 896453 còn lại diện tích là 1.389m². Ngày 09/11/2010 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 896453 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 diện tích 1.390m². Thửa 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C diện tích 235m² chưa được cấp sổ đỏ.

Ngày 24/01/2011, bà T, ông T3 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Liên Thanh T2 tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: Ông T2 được thay mặt bà T, ông T3 quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng cho ông Liên Huỳnh

P2, được thế chấp toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 26/01/2011, ông T2 ký hợp đồng tặng cho ông Liên Huỳnh P2 tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: Tặng cho ông Liên Huỳnh P2 toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Vào thời điểm bà T, ông T3 lập hợp đồng tặng cho và Hợp đồng ủy quyền thì ông Q còn sống nhưng việc ủy quyền và tặng cho quyền sử dụng đất không có ý kiến của ông Q. Đất tặng cho không thuộc quyền sử dụng của ông T3 nhưng ông T3 lại cùng bà T ủy quyền cho ông T2 để ông T2 tặng cho ông P2 là trái pháp luật. Ngày 29/01/2011, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động sang tên thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C cho ông P2 trong sổ đỏ số BD 074709, ngày 09/11/2010 do bà T đứng tên. Ngày 18/3/2011 thì ông Q chết. Như vậy, việc điều chỉnh biến động này dựa trên hợp đồng tặng cho trái pháp luật nên cũng trái pháp luật.

Năm 2014, ông T2 kê khai xin cấp sổ đỏ diện tích 235m² thửa đất 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Tại đơn kê khai ông T2 ghi: Đất có nguồn gốc do ông T2 nhận chuyển nhượng của bà T. Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy giấy chứng nhận số BU 547727 ngày 30/6/2014 cho ông T2 đứng tên toàn bộ diện tích thửa đất này. Việc ông T2 kê khai đất do nhận chuyển nhượng của bà T nhưng không có hợp đồng chuyển nhượng và không có sự đồng ý của những người thừa kế của ông Q nhưng Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ cho ông T2 là trái pháp luật.

Ngày 06/6/2019, ông P2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 toàn bộ diện tích đất 1.390m² thửa 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C tại Văn phòng công chứng T17 ở huyện C. Ngày 18/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động sang tên toàn bộ thửa đất này trong sổ đỏ số BD 074709, ngày 09/11/2020 do bà T đứng tên sang tên cho ông D6, bà N5. Ông D6, bà N5 tách thửa 138, diện tích 1.390m² thành thửa 303, diện tích 812m² và thửa 304 diện tích 578m². Ngày 18/7/2019, tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất 578m² thuộc thửa 304, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 16/8/2019, Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CS 840270 cho ông T2 đối với toàn bộ diện tích đất này. Ông D6, bà N5 tách thửa 303, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C diện tích 812m² thành thửa 315 diện tích 237m² và thửa 316 diện tích 575m². Ngày 11/10/2019, ông D6, bà N5 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CT 393244 đối với diện tích 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C và sổ đỏ số CT 393245 đối với diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 19/02/2020, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T16, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng H9 diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CT 393245 ngày 11/10/2019 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông Trần Hoàng H9. Ngày 27/02/2020, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 237m² đất, thửa 315,

Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C cho ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13. Ngày 05/02/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CT 393244 ngày 11/10/2019 do ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông L12, bà L13.

Ngày 06/6/2019, ông Liên Thanh T2, bà L13 Thị H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T17, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển nhượng cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 18/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số BU 547727 ngày 30/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T2 đứng tên sang tên cho ông D6, bà N5 đối với toàn bộ diện tích đất này. Ông D6, bà N5 chuyển nhượng thửa đất này cho ông H9. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số BU 547727 sang tên ông H9. Ông H9 hợp thửa 179 diện tích 235m² và thửa 316 diện tích 575m² thành thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C, diện tích 810m² và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 cho ông H9 đứng tên. Ngày 10/3/2020, ông Trần Hoàng H9, bà Trần Thị Minh P15 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển cho ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 diện tích 810m², thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 13/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 do ông H9 đứng tên sang tên ông N10, bà M11.

Như vậy, hiện tại tài sản của bà T và di sản của ông Q đang do những người sau đây đứng tên trong sổ đỏ: Ông T2 đứng tên trong sổ đỏ số CS 840270, ngày 16/8/2019, diện tích đất 578m² thuộc thửa 304, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 đứng tên trong sổ đỏ số CT 393244 ngày 11/10/2019 đối với diện tích 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 đứng tên trong sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 do ông H9 đứng tên sang tên ông N10, bà M11, diện tích 810m², thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Tổng cộng là 1.625m².

Ngoài ra, ông T2 còn nhiều lần thế chấp thửa đất 138 để vay ngân hàng nhưng đã hoàn thành xóa thế chấp, gồm: Thế chấp cho Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C theo Hợp đồng số 06/169/TC ngày 21/10/2005, xóa thế chấp ngày 08/5/2007; Thế chấp cho Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh Bà Rịa theo Hợp đồng số 07290072/HĐTC ngày 02/5/2007, xóa thế chấp ngày 22/4/2008; thế chấp lại ngày 24/4/2008, xóa thế chấp ngày 12/5/2009; thế chấp lại cùng ngày 12/5/2009, xóa thế chấp ngày 20/5/2010; thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển P20 ngày 16/02/2011 theo hồ sơ số 019653, xóa thế chấp ngày 13/7/2012; thế chấp lại cùng ngày 13/7/2012, xóa thế chấp ngày 07/6/2019.

Nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chia di sản thừa kế của ông Liên Văn Q sinh ngày 11/8/1921 mất ngày 16/3/2011 là 1/2 diện tích đất 1.390m², thửa 138 và 1/2 diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011 giữa bà T, ông T3 với ông T2 có nội dung ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa 138, diện tích 1.390m² do Phòng Công chứng Bà Rịa chứng thực là sai cả về hình thức và thẩm quyền.

- Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011 giữa ông T2 với ông P2 đối với thửa đất 138, diện tích 1.390m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 giữa ông P2 với ông D6, bà N5 đối với thửa đất 138, diện tích 1.390m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 giữa ông D6, bà N5 với ông T2 đối với thửa đất 304, diện tích 578m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2020 giữa ông D6, bà N5 với ông H9 đối với thửa đất số 316, diện tích 575m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 giữa ông T2 với ông D6, bà N5 đối với thửa đất 179, diện tích 235m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D6, bà N5 với ông H9 đối với thửa đất 179, diện tích 235m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 giữa ông H9 với ông N10, bà M11 đối với thửa đất 328, diện tích 810m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020 giữa ông D6, bà N5 với ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 đối với diện tích 237m² đất, thửa 315, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 ngày 05/11/2010 cấp cho hộ bà Phạm Thị T và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động sang tên ông P2 ngày 29/01/2011.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 840270 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 16/8/2019 cho ông Liên Thanh T2 thửa đất số 304 diện tích 578m², Tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11/10/2019 cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đứng tên thửa đất số 315, diện tích 237m², Tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh sang tên cho ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9 đối với thửa đất số 328 diện tích 810m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã cập nhật sang tên cho ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 547727 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/6/2014 cho ông Liên Thanh T2 thửa đất số 179, diện tích 235m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 18/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biên động sang tên cho ông D6, bà N5. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biên động sang tên ông H9.

Bà H yêu cầu chia di sản của ông Q bằng hiện vật cho bà H, bà T, bà P, bà T4 để bà H, bà T, bà P, bà T4 giữ lại đất làm nơi thờ cúng tổ tiên, ông bà.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị T (theo xác định của Tòa án cấp phúc thẩm là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Về quan hệ nhân thân, bà T thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn. Năm 2007, bà T qua Hoa Kỳ định cư, năm 2008 bà T kết hôn với ông Nguyễn Văn T3 tại Hoa Kỳ. Trước khi kết hôn với ông T3, bà T chưa ly hôn với ông Q tại Việt Nam vì bà T nghĩ rằng bà T với ông Q không đăng ký kết hôn nên không cần làm thủ tục ly hôn. Thời điểm bà T kết hôn với ông T3 thì ông Q vẫn còn sống ở Việt Nam, đến năm 2011 thì ông Q mới chết.

Quá trình chung sống với ông Q, thì bà T, ông Q tạo lập được tài sản chung là: Thửa 138, diện tích 1.908m² và thửa 179, diện tích 235m², cùng Tờ bản đồ số 41 ấp B, xã B, huyện C. Khi ông Q chết vào ngày 16/3/2011, gia đình chưa chia phần di sản thừa kế của ông Q.

Bà T thừa nhận, vào ngày 24/01/2011, bà T và ông T3 có ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa 138, diện tích 1.390m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C do Phòng công chứng Bà Rịa chứng thực và ngày 26/01/2011, bà T, ông T3 ký Hợp đồng tặng cho ông P2 thửa đất 138, diện tích 1.390m², Tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Tổ X6, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thực chất khi bà T, ông T3 ký các hợp đồng này là do bị ông T2 lừa dối. Khi bà T từ Hoa Kỳ về Việt Nam thì ông T2 nói đang khó khăn muốn bà T cho mượn sổ đỏ để thế chấp ngân hàng vay vốn nên bà T đồng ý. Hiện nay bà T biết ông T2 đã sang tên sổ đỏ từ bà T sang ông T2 rồi và nhiều lần ông T2 thế chấp ngân hàng để vay vốn. Sau đó ông T2 đã chuyển nhượng

đất cho người khác. Khi ký kết các hợp đồng trên thì bà T không hỏi ý kiến của ông Q. Văn phòng công chứng chỉ yêu cầu ông T3 là chồng hiện tại của bà T cùng ký hợp đồng là được. Nay, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Liên Thanh T2 (theo xác định của Tòa án cấp phúc thẩm là bị đơn) trình bày: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông T2 là bà Phạm Thị T, ông Liên Văn Q nhận chuyển nhượng từ người khác. Trước đây bà T và Quy sống chung nhưng không đăng ký kết hôn. Sau đó, bà T sang Hoa Kỳ định cư và kết hôn với ông Nguyễn Văn T3. Trước khi sang Hoa Kỳ thì bà T có giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Liên Kim H giữ, sau đó vì làm ăn thua lỗ nên bà H đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T đi thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Vì không có tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên ông T2 đã đi vay mượn để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Đầu năm 2012, ông T2 có nói với bà T làm hợp đồng ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 để ông T2 vay tiền ngân hàng làm ăn và trả nợ cho khoản tiền mà ông T2 vay để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà T đồng ý. Sau đó, bà T bảo trước đây cha mẹ đã chia đất cho bà H và bà T4 rồi nên nay bà T cho ông T2 và ông P2 (con ông T2) được toàn quyền sử dụng quyền sử dụng đất này. Do đó, ngày 24/01/2011, bà T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông T2 và đến ngày 26/01/2011 thì ông T2, ông P2 đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất tranh chấp ông T2 đã bán cho người khác với giá 4.600.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này ông T2 đã trả cho ngân hàng 4.300.000.000 đồng. Vì lúc đó ông T2 đã thế chấp toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Về căn nhà xây dựng trên đất thì ông T2 đã bỏ ra khoảng 1.000.000.000 đồng để xây dựng.

Nay, bà H là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011 và yêu cầu chia thừa kế đối với hai thửa đất số 138 và 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C thì ông T2 không đồng ý vì diện tích đất tranh chấp bà T đã cho ông T2, ông P2 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng hợp lệ. Hiện nay ông T2 cũng đã chuyển nhượng lại cho những người khác và họ cũng sử dụng ổn định rồi.

Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông T3 là chồng sau của bà T, ông T3 và bà T kết hôn vào năm 2010. Ông T3 không biết gì về hai thửa đất tranh chấp là thửa 138, diện tích 1.908m² và thửa 179, diện tích 235m² cùng Tờ bản đồ số 41 xã Bình Bà, huyện C. Ông T3 xác định ông T3 không có quyền và nghĩa vụ gì đối với hai thửa đất này nhưng do ông T3 là chồng của bà T nên Văn phòng công chứng yêu cầu ông T3 cùng ký vào hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011. Về yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông T3 không có ý kiến gì.

Bà Liên Kim P trình bày: Bà P là con ruột của ông Liên Văn Q và bà

Phạm Thị T. Bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và không có ý kiến gì.

Bà Liên Kim T4 trình bày: Bà T4 là con ruột của ông Liên Văn Q và bà Phạm Thị T. Bà T4 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và không có ý kiến gì.

Ông Liên Huỳnh P2 trình bày: Ông P2 là con ruột của ông Liên Thanh T2 và bà L13 Thị H4, cháu nội của ông Liên Văn Q và bà Phạm Thị T.

Về nguồn gốc đất tranh chấp thì ông P2 không biết rõ vì lúc đó ông P2 còn nhỏ. Ông P2 chỉ nghe ông T2 kể lại thì diện tích đất tranh chấp là của ông bà nội (Ông Q, bà T). Khoảng năm 2009, bà H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 diện tích 1.390m², thửa 138 của bà T đi vay tiền ngân hàng. Sau đó một thời gian thì ông T2 mượn tiền của người khác ra ngân hàng chuộc số đỏ về. Năm 2007, bà T đi du lịch ở Mỹ, trước khi đi bà T đã cho các con gái là bà P, bà T4, bà H và ông T2 mỗi người một phần diện tích đất nên khi quay về Việt Nam thì bà T tặng cho ông P2 là cháu nội phần diện tích đất tại thửa 138 này. Hợp đồng tặng cho được ký ngày 26/01/2011 tại Văn phòng công chứng B14, bên tặng cho là Phạm Thị T và chồng là Nguyễn Văn T3, người được ủy quyền là ông Liên Thanh T2. Ngày 29/01/2011, ông P2 được chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 với nội dung tặng cho ông P2 diện tích 1.390m² tại thửa 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C do bà T đứng tên. Năm 2019, ông P2 chuyển nhượng phần diện tích này cho vợ chồng ông Lâm Kỳ D6 và bà Trần Nguyễn Thu N5 với giá chuyển nhượng 4.290.000.000đồng.

Ông P2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H là nguyên đơn vì bà H đã được bà T cho phần diện tích đất khác rồi, phần diện tích đất tại thửa 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C này bà T đã tặng cho ông P2 là hợp pháp.

Ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 trình bày: Nguồn gốc thửa 138, diện tích 1.908m² và thửa 179, diện tích 235m² cùng Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C là của ông Liên Thanh T2 và ông Liên Huỳnh P2. Ngày 06/6/2019, vợ chồng ông D6, bà N5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 và ông P2 đối với hai diện tích đất trên. Theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 220.000.000đồng nhưng giá thực tế là 4.212.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng T17. Tiền nhận chuyển nhượng đất này thì ông D6, bà N5 đã thanh toán xong cho ông T2 tại ngân hàng thay cho ông T2. Ngày 18/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động sang tên toàn bộ thửa đất 138 cho ông D6, bà N5 trong sổ đỏ số BD 074709, ngày 09/11/2010 do bà T đứng tên. Ông D6, bà N5 tách thửa 138 diện tích 1.390m² thành thửa 303, diện tích 812m² và thửa 304 diện tích 578m². Ngày 18/7/2019, tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất 578m² thuộc thửa 304, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 16/8/2019, Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CS 840270 cho ông T2 đối với toàn bộ diện tích đất này. Ông D6, bà N5 tách thửa 303, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C

diện tích 812m² thành thửa 315 diện tích 237m² và thửa 316 diện tích 575m². Ngày 11/10/2019, ông D6, bà N5 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CT 393244 đối với diện tích 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C và sổ đỏ số CT 393245 đối với diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 19/02/2020, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T16, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng H9 diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CT 393245 ngày 11/10/2019 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông Trần Hoàng H9. Ngày 27/02/2020, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 237m² đất, thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C cho ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13. Đối với diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C thì ngày 18/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số BU 547727 ngày 30/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T2 đứng tên sang tên cho ông D6, bà N5. Ông D6, bà N5 chuyển nhượng thửa đất này cho ông H9. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số BU 547727 sang tên ông H9. Nay, ông D6 bà N5 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H là nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền lợi cho ông D6, bà N5.

Ông Trần Hoàng H9 trình bày: Việc Nguyên đơn tranh chấp di sản thừa kế với bị đơn thì ông H9 không có ý kiến gì. Ông H9 chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Nguyễn Thu N5 và ông Lâm Kỳ D6 cụ thể như sau: Ngày 19/02/2020, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T16, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng H9 diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CT 393245 ngày 11/10/2019 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông Trần Hoàng H9. Ông D6, bà N5 còn chuyển nhượng cho ông H9 diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số BU 547727 do ông D6, bà N5 đứng tên sang tên ông H9. Ông H9 hợp thửa 179 diện tích 235m² và thửa 316 diện tích 575m² thành thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C, diện tích 810m² và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 cho ông H9 đứng tên. Ngày 10/3/2020, ông Trần Hoàng H9, bà Trần Thị Minh P15 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển cho ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 diện tích 810m², thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Việc ông H9 chuyển nhượng lại đất cho ông Hoàng Văn Minh và bà Hứa Thị M11 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 trình bày: Nguồn gốc đất tranh

chấp thì ông N10, bà M11 không biết. Ngày 10/3/2020, ông Trần Hoàng H9, bà Trần Thị Minh P15 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển cho ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 diện tích 810m², thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 13/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 do ông H9 đứng tên sang tên ông N10, bà M11. Việc ông N10, bà M11 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H9, bà Phương là hoàn toàn hợp pháp. Nay ông N10, bà M11 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây ông N10, bà M11 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 810m², thửa số 328, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho vợ chồng ông N10, bà M11. Tại Biên bản hòa giải ngày 19/11/2020 ông N10 thay đổi yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2002 giữa ông Trần Hoàng H9 với bà Hứa Thị M11.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 giữa ông Trần Hoàng H9, bà Trần Thị Minh P15 với ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 cấp ngày 5/3/2000 cho ông Trần Hoàng H9 đã chỉnh lý tại trang 4 ngày 23/3/2020 cho ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11.

- Buộc ông H9, bà Phương phải hoàn trả cho ông N10, bà M11 số tiền 7.680.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N10, bà M11 xác định giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận cho ông N10, bà M11 quyền sử dụng đất đối với diện tích 810m², thửa số 328, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C theo giấy chứng nhận QSDĐ số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho vợ chồng ông N10, bà M11.

Ngoài ra ông N10, bà M11 còn yêu cầu Tòa án xác minh thành viên trong hộ gia đình của bà T tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 138, Tờ bản đồ số 41. Xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông D, vì ông D là chồng của bà H, bà H là nguyên đơn nên ông D tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án áp dụng điểm e, khoản 1, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 cấp cho hộ bà Phạm Thị T tặng cho ông Liên Huỳnh P2 đối với thửa đất 138, Tờ bản đồ số 41 diện tích 1.390m² do đã hết thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ngày 26/01/2011 và Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011

Bà L13 Thị H4 trình bày: Bà L13 Thị H4 là vợ của ông Liên Thanh T2.

Về nguồn gốc đất tranh chấp thì bà H4 không biết vì khi bà H4 về làm dâu thì đã có những tài sản đó rồi. Theo bà H4 được biết thì tài sản tranh chấp là của ông Liên Văn Q và bà Phạm Thị T. Nay, bà H khởi kiện thì bà H4 không đồng ý nhưng bà H4 không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 trình bày:

Ngày 27/02/2020, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L12, bà L13 quyền sử dụng diện tích đất 237m² đất, thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày 05/02/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CT 393244 ngày 11/10/2019 do ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông L12, bà L13.

Văn phòng công chứng B14 do ông Nguyễn Phương Duy là người đại diện theo pháp luật có ý kiến trình bày:

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng gồm: Hợp đồng ủy quyền số 09, quyền số 06/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2011 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 64, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2011 thì bên yêu cầu công chứng có xuất trình giấy chứng nhận kết hôn giữa bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Văn T3.

Văn phòng công chứng khi công chứng đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng giao dịch, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, nội dung, hình thức của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Khi giải quyết hồ sơ này, văn phòng cũng xem xét các yếu tố như thành viên hộ gia đình theo hộ khẩu và người phối ngẫu hợp pháp theo quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng, văn phòng không nhận được bất kỳ sự ngăn chặn hoặc phong tỏa gì đối với quyền sử dụng đất yêu cầu công chứng.

Đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành

Văn phòng công chứng M15 do ông Lê Minh Đ21 là người đại diện theo pháp luật:

Tòa án đã có văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng M15 cử người tham gia tố tụng và có văn bản trình bày ý kiến nhưng đến nay Văn phòng công chứng M15 vẫn không cung cấp.

Văn phòng công chứng T16 do ông Thân Văn Q22 là người đại diện theo pháp luật:

Tòa án đã có văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng T16 cử người tham gia tố tụng và có văn bản trình bày ý kiến nhưng đến nay Văn phòng công chứng T16 vẫn không cung cấp.

Văn phòng công chứng T17 do ông Trần Văn P23 là người đại diện theo pháp luật có ý kiến trình bày:

Văn phòng công chứng T17 có thực hiện công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2148, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2019 giữa ông Liên Thanh T2 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với thửa đất số 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C, diện tích 235m² và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2149, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2019 giữa ông Liên Huỳnh P2 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với thửa đất số 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C diện tích 1.390m²

Về trình tự, thủ tục công chứng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật từ khâu tiếp nhận đến khâu hoàn trả hồ sơ.

Văn phòng công chứng T17 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật đồng thời xin phép được vắng mặt trong các phiên họp, hòa giải và xét xử.

Ủy ban nhân dân huyện C do ông Hoàng Nguyên Dinh là người đại diện theo pháp luật có ý kiến trình bày:

- Nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất số 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C:

Ngày 07/5/1999, bà Phạm Thị T có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.908m² thuộc thửa đất số 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C. Nguồn gốc sử dụng đất theo nội dung kê khai đăng ký của bà Phạm Thị T và đã được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận là "Sang nhượng lại của Bác sỹ T38 năm 1973".

Ngày 10/11/1999, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 896453 cho hộ bà Phạm Thị T đối với phần diện tích đất 1.908m², thuộc thửa đất số 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C; mục đích sử dụng đất là đất ở (T-300m) và đất trồng cây lâu năm (CF 1.608m).

Sau khi bản đồ địa chính được số hóa lần đầu vào năm 2004 thì diện tích thửa đất số 138 được xác định lại là 2.054m²; chênh lệch tăng 146m² so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 17/10/2005, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xác nhận tại trang tư Giấy chứng nhận của hộ bà Phạm Thị T về việc tách thửa đất số 138 thêm thửa mới 195, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C với diện tích 665m² (thổ cư = 100m² + đất nông nghiệp = 565m²), diện tích còn lại của thửa đất số 138 là 1.389m² (Thổ cư là 200m² + đất nông nghiệp là 1.189m²).

Riêng đối với phần diện tích thửa đất số 195 (Tách ra từ thửa đất số 138), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 060803 ngày 07/10/2005 cho bà Phạm Thị T. Đến ngày 06/12/2005, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Nay là Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện C) đã xác nhận tại trang tư Giấy chứng nhận số AD 060803 về tên chủ sử đất là bà Liên Kim H, sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 28/11/2005.

Ngày 09/11/2010, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 074709 cho hộ bà Phạm Thị Thăng đối với phần diện tích 1.390m², thuộc thửa đất số 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C sau khi hoàn thành thủ tục cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 896453 đã cấp trước đây (Diện tích thửa đất được tính theo bản đồ địa chính số hóa năm 2009).

Ngày 29/01/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Nay là Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) đã xác nhận tại trang ba Giấy chứng nhận số BD 074709 về tên chủ sử đất là ông Liên Huỳnh P2 sau khi hoàn thành thủ tục nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B14 công chứng ngày 26/01/2011. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng B14 đã xác định hộ bà Phạm Thị T gồm bà Phạm Thị T (chủ hộ), ông Nguyễn Văn T3 (chồng của bà T) và con là ông Liên Thanh T2. Bên cạnh đó, bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn T3 cũng đã ủy quyền cho ông Liên Thanh T2 ký Hợp đồng tặng cho với ông Liên Huỳnh P2 theo Hợp đồng ủy quyền số 09 quyền số 06 tại Văn phòng công chứng B14 ngày 24/01/2011.

Như vậy, chủ sử dụng đất đối với phần diện tích 1.390m² thuộc thửa đất số 138, Tờ bản đồ địa chính số 41 xã Bình Ba, huyện C thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 074709 là ông Liên Huỳnh P2 (Được xác nhận quyền sử dụng ngày 29/01/2011) chứ không phải là ông Liên Thanh T2 như trong nội dung đơn khởi kiện của bà Liên Kim H.

- Nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất số 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C:

Ngày 22/5/2014, ông Liên Thanh T2 có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 235m², thuộc thửa đất số 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C. Nguồn gốc sử dụng đất theo nội dung kê khai đăng ký của ông Liên Thanh T2 và đã được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận là: "Do bà Phạm Thị T khai phá năm 1970 sử dụng đến năm 2001 sang nhượng cho ông Liên Thanh T2 sử dụng đến nay".

Ngày 30/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 547727 cho ông Liên Thanh T2 đối với phần diện tích 235m², thuộc thửa đất số 179, Tờ bản đồ địa chính số 41 xã B, huyện C; mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

- Ý kiến về nội dung vụ án:

Qua kết quả kiểm tra, rà soát về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thể hiện theo hồ sơ địa chính lưu trữ như đã nêu trên, cho thấy: Phần diện tích liên quan đến nội dung vụ án thuộc các thửa đất số 138 và 179, cùng Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C. Trong đó: Thửa đất số 138 đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu số O 896453 ngày 10/11/1999 cho hộ bà Phạm Thị T với diện tích 1.908m². Năm 2005, hộ bà Phạm Thị T đã tách thửa đất số 138 thêm thửa 195 có diện tích 665m² để chuyển nhượng cho bà Liên Kim H. Đến năm 2011, hộ bà Phạm Thị T tiếp tục tặng cho quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 138, diện tích 1.390m² cho ông Liên Huỳnh P2. Thửa đất số 179 có diện tích 235m² đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu số BU 547727 ngày 30/6/2014 cho ông Liên Thanh T2.

Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đều được các cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng đất hợp pháp; Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện nội dung các phần việc mà Bản án hoặc Quyết định của cơ quan Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Không tham gia tố tụng và không gửi ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Liên Kim H:

- Hủy một phần Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011 giữa bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn T3 với ông Liên Thanh T2 có nội dung là: Bà T, ông T3 ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng, định đoạt diện tích 1.390m², thửa 138, tờ bản đồ 41 xã B, huyện C do Văn phòng công chứng B14 chứng thực.

- Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011 tại Văn phòng công chứng B14 giữa ông Liên Thanh T2 với ông Liên Huỳnh P2 đối với diện tích đất 1.390m², thửa 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 tại Văn phòng công chứng T17 giữa ông Liên Huỳnh P2 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với diện tích đất 1.390m², thửa đất 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 tại Văn phòng công chứng T17 giữa ông Liên Thanh T2, bà L13 Thị H4 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với thửa đất 179, diện tích 235m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020 tại Văn phòng công chứng M15 giữa ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 với ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 đối với diện tích 237m² đất, thửa 315, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.

- Hủy điều chỉnh biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 ngày 09/11/2010 cấp cho hộ bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 1.390m², thửa đất 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Liên Huỳnh P2 ngày 29/01/2011.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11/10/2019 cho ông Lâm Kỳ D6 và bà Trần Nguyễn Thu N5 đứng tên thửa đất số 315, diện tích 237m², Tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh sang tên cho ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D6, bà N5 với ông H9 đối với thửa đất 179, diện tích 235m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 giữa ông Trần Hoàng H9 với ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 đối với thửa đất 328, diện tích 810m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9 thửa đất số 328 diện tích 810m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cập nhật sang tên ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11: Công nhận cho ông N10, bà M11 quyền sử dụng đất đối với diện tích 810m², thửa số 328, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9 cập nhật sang tên ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

4. Những người thừa kế hàng thừa kế thứ nhất của ông Liên Văn Q gồm: Bà Phạm Thị T, ông Liên Thanh T2, bà Liên Kim P, bà Liên Kim T4, bà Liên Kim H.

5. Di sản của ông Liên Văn Q có giá trị là 2.860.095.200 đồng được chia theo pháp luật cho những người thừa kế hàng thừa kế thứ nhất của ông Q như sau:

5.1. Bà Liên Kim H được nhận 03 suất thừa kế của bà Liên Kim H, bà Liên Kim P, bà Liên Kim T4;

- Buộc ông Liên Thanh T2, bà L13 Thị H4 giao cho bà Liên Kim H diện tích đất 339m² là một phần diện tích thửa đất 304, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C do ông T2 đứng tên trong sổ đỏ số CS 840270, ngày 16/8/2019 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp thuộc các tọa độ A, B, D, H trích từ Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/3/2020 có tứ cận: Bắc giáp đường dài 19,81m; Nam giáp thửa 195 dài 19,86m; Đông giáp thửa 315 rộng 16,34m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa 304 rộng 17,9m.

- Buộc ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 phải giao cho bà H diện tích đất 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C do ông L12, bà L13 đứng tên. Ông L12, bà L13 có quyền khởi kiện ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 và ông D6, bà N5 có quyền khởi kiện ông Liên Huỳnh P2 để yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị hủy.

Bà H, bà P, bà T4 phải thanh toán cho bà Phạm Thị T số tiền 473.942.880đ (Bốn trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn, tám trăm tám mươi đồng).

5.2. Ông Liên Thanh T2 được nhận phần đất có diện tích 238m² là một phần diện tích thửa đất 304, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C do ông T2 đứng tên trong sổ đỏ số CS 840270, ngày 16/8/2019 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp thuộc các tọa độ 2, A, B, 1 trích từ Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/3/2020 có tứ cận: Bắc giáp đường dài 13,41m; Nam giáp thửa 195 dài 12,69m; Đông giáp phần đất giao cho bà H rộng 17,90m; Tây giáp thửa 320 rộng 18,69m.

Ông Liên Thanh T2 phải thanh toán cho bà Phạm Thị T số tiền 22.980.960đ (Hai mươi hai triệu, chín trăm tám mươi ngàn, chín trăm sáu mươi đồng).

6. Ngoài số tiền mà bà Liên Kim H, bà Liên Kim T4, bà Liên Kim P, ông Liên Thanh T2 phải thanh toán cho bà T là 496.923.840đ (Bốn trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi ba ngàn, tám trăm bốn mươi đồng). Bà T còn thiếu số tiền 75.095.200đ (Bảy mươi lăm triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm đồng) thì ông P2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà T.

Bà Phạm Thị T có quyền khởi kiện ông Liên Thanh T2 để yêu cầu ông T2, ông Liên Huỳnh P2 trả lại cho bà T diện tích đất 810m². Diện tích đất này hiện thuộc thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C do ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9 và đã cập nhật sang tên ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

Bà Liên Kim H, ông Liên Thanh T2, bà L13 Thị H4 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích 339m² là một phần diện tích thửa đất 304, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C do ông T2 đứng tên trong sổ đỏ số CS 840270, ngày 16/8/2019 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp để yêu cầu cấp sổ đỏ cho bà H đối với diện tích đất này.

Bà Liên Kim H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C mà ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 giao cho bà H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 28/7/2022 và 01/8/2022 bà Liên Kim H, bà Phạm Thị T (có ông Vũ Đức D là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Ngày 28/7/2022 và 01/8/2022 ông Liên Thanh T2, ông Liên Huỳnh P2 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, do Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót hàng thửa kế thứ nhất của ông Q. Ngoài ra, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 304 giữa ông T2, bà H4 với ông D6, bà N5.

- Ngày 28/7/2022 bà Trần Nguyễn Thu N5, ông Lâm Kỳ D6 kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 đối với thửa 138 và 179, hợp đồng ngày 27/02/2020 đối với thửa 315 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D6, bà N5 đối với thửa 315.

- Ngày 28/7/2022 ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020 giữa ông D6, bà N5 với ông L12, bà L13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhậm sang tên cho ông L12, bà L13 đối với thửa 315.

- Ngày 01/8/2022 ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy các biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2022

- Ngày 01/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 570/QĐ-KNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án

theo quy định pháp luật do bản án sơ thẩm có nhiều nội dung vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Riêng bà Liên Kim H trình bày: Hiện nay do không biết hết được thông tin địa chỉ của các anh chị (cùng cha khác mẹ mà ông T2 nêu tại yêu cầu kháng cáo) nên bà H xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc chia thừa kế. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy các giao dịch không đúng pháp luật cùng các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ các giao dịch này, thì bà H xin quản lý thửa đất 328 mới vì trên đất có nhà thờ. Mục đích là để thấp nhang khói cho tổ tiên ông bà. Nếu sau này anh chị muốn chia thừa kế đối với di sản của ông Q mà không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện chia thừa kế bằng vụ án khác. Đối với các thửa đất còn lại thì giao cho bà T quyết định.

Bà T đồng ý với nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà H và trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định nhà đất tại thửa 138, 179 là tài sản chung của bà và ông Q thì bà tự nguyện tặng cho bà Liên Kim H 50% phần sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà tại thửa 328, vì phần đất có nhà thờ do bà H coi quản. Bà cũng đồng ý để bà H đứng tên đại diện cho các đồng thừa kế của ông Q đối với 50% giá trị còn lại. Riêng thửa 315 và 304 vì có 50% là tài sản của bà nên bà yêu cầu được đại diện cho các đồng thừa kế của ông Q đứng tên quyền sử dụng đối với nửa phần còn lại.

Các đương sự khác có kháng cáo không đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà H và không đồng ý với tất cả nội dung yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà H đã xin rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu kháng cáo về việc chia thừa kế. Xét thấy, Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T2 không đồng ý chia thừa kế. Trong vụ án, các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải đương sự thuộc tranh chấp chia thừa kế, chỉ có bà H, bà T, bà T4, bà P (do bà H là đại diện theo ủy quyền) có yêu cầu chia thừa kế. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà H đã xin rút yêu cầu khởi kiện về việc chia thừa kế, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu của đương sự, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm về yêu cầu này. Điều này cũng khắc phục được việc thiếu người tham gia tố tụng đối với tranh chấp chia thừa kế mà Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Bà T và các con của bà đều khai nhận các thửa đất 138, 179 là tài sản do ông Q và bà T

tạo lập trong thời kỳ sống chung. Bà T, ông Q và các con sử dụng cho đến ngày ông Q chết. Do vậy, xác định đây là tài sản chung của ông Q và bà T. Hợp đồng ủy quyền từ bà T, ông T3 cho ông T2, để tặng cho ông P2 qua xét hỏi đã chứng minh không đúng ý chí bà T, không đúng quy định pháp luật vì đây là tài sản chung ông Q bà T, ông T3 không có quyền lợi nghĩa vụ gì đối với thửa đất này, nên đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền này.

Hợp đồng tặng cho từ ông T2 sang ông P2, chuyển nhượng từ ông P2 sang ông D6, bà N5 là không ngay tình, vì người mua người bán đều biết đất đang tranh chấp. Vì sau khi phát hiện bà H đã cầm bằng “đất tranh chấp” tại phần đất. Thửa 179 không nằm trong giấy ủy quyền nhưng cấp sơ thẩm công nhận cho ông N10, bà M11 là không đúng vì thửa này không liên quan đến việc ủy quyền. Những người nhận chuyển nhượng tiếp theo đều biết là đất đang tranh chấp. Đến thời điểm hiện tại những người mua không ai quản lý sử dụng đất chỉ có bà H và ông T2 là người quản lý, sử dụng. Tất cả những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều chỉ mua trên giấy chưa nhận đất. Khi thụ lý tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện C thì Tòa án có gửi thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, nên cơ quan có thẩm quyền này đã biết là đất có đang tranh chấp mà vẫn cho sang nhượng là vi phạm pháp luật. Hơn nữa, sau khi Tòa án thụ lý đơn khởi kiện của bà H, thì ông T2 và con là ông P2 mới tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D6, bà N5 (là em bên vợ ông T2) nhằm tẩu tán tài sản.

Ông Q và bà T có 3 con chung, ông Q chỉ có 1 nơi ở và hộ khẩu trên căn nhà tại các thửa đất 138 và 179 cho đến khi chết. Điều này đã được xác nhận của chính quyền địa phương và chứng cứ khác là việc địa phương nơi ở này đã cấp giấy chứng tử cho ông Q. Đối với nội dung kháng cáo của người liên quan về việc Tòa án xác định số tiền bảo đảm để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ban đầu 2 tỷ đồng, sau đó nguyên đơn biết được giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng chỉ 200 triệu đồng, nên rút lại để Tòa án yêu cầu tiền đảm bảo thấp như hiện tại. Đây là phần đất có tranh chấp mà Ủy ban nhân dân và các đương sự có liên quan đều biết, nên theo Điều 188 Luật đất đai và văn bản của Tòa án nhân dân tối cao gửi Tổng cục quản lý đất đai thì đất tranh chấp tại Tòa án không được chuyển nhượng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, bà T, hủy các hợp đồng chuyển nhượng sau ngày Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp, và giao thửa 328 (gồm thửa 179 và một phần thửa 138) giao cho bà H quản lý phần bà T cho và một phần cho các đồng thừa kế của ông Q. Vì trong thửa đất này bà T đã tặng cho bà H 50% phần tài sản của bà nằm trong tài sản chung, thửa 304, 315 bà T quản lý trong thời gian chưa chia thừa kế tài sản của ông Q.

Bà T đồng ý với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H.

Ông Liên Thanh T2 (có bà Đỗ Thị Thanh H1 đại diện theo ủy quyền) trình bày: Phía nguyên đơn cho rằng thửa 138, 179 do ông Q bà T tạo lập, nhưng bà T

và ông Q có tồn tại hôn nhân thực tế hay không thì cần phải làm rõ. Căn cứ vào hồ sơ và lời khai của bà Diệp, ông Phong thì trước khi sống với bà T, ông Q sống chung với bà Nhiên có 05 người con, thời gian ông Q sống với bà Nhiên trước năm 1962. Giữa ông Q với bà Nhiên không đăng ký kết hôn nhưng căn cứ Nghị quyết 35/2000/NQ thì được công nhận quan hệ hôn nhân. Năm 1969 ông Q chung sống với bà T. Năm 2008 bà T đăng ký kết hôn với ông T3, không làm thủ tục ly hôn với ông Q. Căn cứ Nghị quyết 35/2000/NQ và Thông tư liên tịch 01 thì bà T, ông Q không được xác định là hôn nhân thực tế, vì trong thời gian này thì ông Q và bà Nhiên chưa ly hôn.

Theo lời khai bà T thì bà T thừa nhận đây là tài sản riêng vì được ông Q cho bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T. Theo hướng dẫn thì thành viên của hộ gia đình được xác định tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có tên bà T hoàn toàn không có tên ông Q, vì ông Q không có mối quan hệ hôn nhân thực tế với bà T, không có chung hộ khẩu với bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì chữ ký ông Q chỉ ký ở phía sau, không có xác nhận nguồn gốc đất của bà T, ông Q, không có cơ sở xác định đây là chữ ký ông Q. Thửa 195 chỉ do bà T chuyển nhượng cho bà H

Giữa bà T và ông Q không có hôn nhân thực tế, ông T3 và bà T kết hôn năm 2008, ông Q chết năm 2011, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận bà T là hàng thừa kế thứ nhất của ông Q là không đúng vì điều này có nghĩa là công nhận tồn tại song song 2 quan hệ hôn nhân. Bà Nhiên mới là hàng thừa kế thứ nhất của ông Q, ngoài ra ông Q còn có nhiều người con với nhiều người phụ nữ khác. Nếu xét tài sản riêng của ông Q thì cần phải xác định lại hàng thừa kế của ông Q, như vậy sẽ rất khó khăn để giải quyết vụ án.

Ông T3 là chồng hợp pháp của bà T, tại thời điểm ký ủy quyền bà T hoàn toàn minh mẫn, không bị lừa dối nên việc bà T cho rằng không đọc nội dung khi ký là không có cơ sở. Vì ngoài hợp đồng ủy quyền này thì bà T còn ký giấy xác nhận gửi tại Ủy ban nhân dân xã.

Thửa 179 là phần đất còn lại chưa được bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó. Bà T đã chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì bà T không có ý kiến.

Thửa 304 thì ông T2 giao dịch hợp pháp và ngay tình, đã được văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động, thời điểm mua bán không ngăn chặn, nhưng không được cấp sơ thẩm công nhận là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ông Liên Huỳnh P2 đồng ý với ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của ông T2.

Bà Trần Nguyễn Thu N5, ông Lâm Kỳ D6 (có ông Trần Đức A8 là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Vụ án thụ lý theo thủ tục tố tụng dân sự nhưng có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính. Theo văn bản 89 thì Tòa án không được hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này.

Ở phần đầu phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nhưng phía ông T2 không đồng ý nên không thể chấp nhận việc rút yêu cầu này.

Đối với bản án sơ thẩm: Khi đương sự có yêu cầu hủy hợp đồng thì Tòa án phải giải thích giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và lập thành biên bản, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện việc giải thích lập biên bản là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D6, bà N5.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 (có bà Lương Ngọc Đ là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Thứ nhất, theo bản án sơ thẩm thì Tòa án đã công nhận quyền sử dụng đất thừa đất 328 cho ông N10, bà M11 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng không giải quyết đối với quyết định áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng. Nguồn gốc đất là do ông N10, bà M11 mua của ông H9 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên hoàn thành việc giao nhận tiền và giao nhận nhà theo các quy định pháp luật thì giao dịch đã hoàn thành, hợp pháp và ngay tình. Căn cứ Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án phải hủy quyết định áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Thứ hai, việc thẩm phán áp dụng biện pháp bảo đảm có sự vi phạm về tố tụng, không đảm bảo tính khách quan. Cụ thể theo quyết định số 21/2021/QĐ-BPKCTT ngày 04/05/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu buộc bà Liên Kim H thực hiện biện pháp bảo đảm đối với yêu cầu áp dụng biện pháp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp quy định tại Điều 121 bộ luật tố tụng dân sự chỉ phải nộp số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa và việc ban hành quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/03/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu buộc thực hiện biện pháp bảo đảm đối với Bà H khi yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 122 Bộ luật tố tụng dân sự là 100.000.000 đồng, mà số tiền ký quỹ này quá thấp và số tiền này không dựa vào căn cứ pháp lý nào để tính, cũng như không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông N10 trong trường hợp vợ chồng ông N10 yêu cầu bồi thường do việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kéo dài gây thiệt hại cho vợ chồng ông N10 và bà M11.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 13 nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Về buộc thực hiện biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Tố tụng dân sự như sau: “Để ấn định một khoản tiền, kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá tương đương với tổn thất hoặc thiệt hại có thể phát sinh do hậu quả của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng thì Thẩm phán hoặc Hội đồng xét xử phải dự kiến và tạm tính có tính chất tương đối thiệt hại thực tế có thể xảy ra nhưng không thấp hơn 20% giá trị tạm tính của tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, trừ trường hợp có chứng cứ rõ ràng chứng minh tổn thất hoặc thiệt hại thấp hơn 20% giá trị tạm tính của tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời”.

Căn cứ theo hồ sơ vụ án, tại quyết định số 01/QĐ-BPBD ngày 26/02/2020 do thẩm phán Cao Xuân L15 ký phát hành trước đó buộc bà Liên Kim H phải gửi tài sản bảo đảm có giá trị là 2.000.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa của Ngân hàng Vietinbank-Phòng giao dịch Châu Đức, tương đương 20% giá trị giao dịch chuyển nhượng của các thửa đất trên thực tế. Đây là giá trị giao dịch chuyển nhượng thực tế của các thửa đất trên, không căn cứ vào giá trị hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Thế nhưng, sau khi nộp số tiền ký quỹ trên vào tài khoản thì đến ngày 30/10/2020, bà H có đơn đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Trên cơ sở yêu cầu của bà H, Tòa án đã ban hành quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 28/02/2020. Nhưng điều bất bình thường là tại thời điểm yêu cầu (tháng 05/2020), thẩm phán Nguyễn Minh Châu đã ký ban hành quyết định số 21/2021/QĐ-BPKCTT ngày 04/05/2021 buộc thực hiện biện pháp bảo đảm đối với bà H theo đơn yêu cầu của bà: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự đối với tài sản có giá trị với số tiền phải nộp vào tài khoản phong tỏa chỉ có 200.000.000 đồng, thay vì phải nộp 2.000.000.000 đồng theo quyết định số 01/2020/QĐ-BPBD ngày 26/02/2020 do thẩm phán Cao Xuân L15 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ký. Điều này không chỉ vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải nộp tiền bảo đảm, tương đương với giá trị tài sản yêu cầu áp dụng không thấp hơn 20% giá trị tạm tính của tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngay cả, trước đó tại công văn số 70/2020/CV-TA ngày 19/02/2020 của Tòa án do thẩm phán Cao Xuân L15 ký gửi cho bà Liên Kim H, trong đó yêu cầu bà H xác định rõ căn cứ nào để yêu cầu và để nhằm bồi thường thiệt hại xảy ra trong quá trình áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bà H phải đóng các khoản tương đương với giá trị tài sản yêu cầu áp dụng theo quy định tại điểm b khoản 3 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP. Theo đó, bà H đã xác định số tiền bảo đảm là 2.000.000.000 đồng nộp vào tài khoản phong tỏa. Thế nhưng, ở lần áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời lần thứ 2 theo đơn yêu cầu của bà H, trong toàn bộ hồ sơ vụ án không có bất kỳ tài liệu nào để dự kiến và tạm tính thiệt hại thực tế có thể xảy ra, các căn cứ, cơ sở của việc dự kiến và tạm tính đó để xác định số tiền bảo đảm mà bà H phải nộp là 200.000.000 đồng.

Như vậy, chỉ sau 7 tháng từ tháng 10/2020 đến tháng 05/2021 thì số tiền đảm bảo để việc thực hiện cùng 1 biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với cùng một tài sản tranh chấp với nội dung là cấm dịch chuyển tài sản tranh chấp được ban hành bởi 02 người khác nhau đại diện cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã bị bốc hơi giảm giá trị đến 10 lần, từ yêu cầu phải nộp 2.000.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa nay thì bà H chỉ phải nộp số tiền 200.000.000 đồng??? Trong khi đó, căn cứ đơn yêu cầu độc lập ngày 11/11/2020 cùng với các chứng từ thanh toán thực tế giữa các bên thì giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 328 và thửa đất 179 vào thời điểm năm 2020 đã hơn 10 tỷ đồng. Đây rõ ràng là sự bất hợp lý, và không bình thường trong hoạt động tố tụng của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Do đó, đề nghị hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời và công nhận quyền sử dụng đất cho ông N10 bà M11.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có ông Trương Công Đ18 là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiếp thu ý kiến của Hội đồng xét xử đề rút kinh nghiệm trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với vụ án này, các giao dịch này được xác nhận của Văn phòng công chứng, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã kiểm tra hồ sơ. Từ năm 2019 – 2022 có 03 quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng 02 quyết định đầu chi nhánh không nhận được, sau khi nhận được quyết định thứ 03 thì chi nhánh đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Theo quy định tại địa phương có đất tranh chấp thì không thì hành được việc tách các thửa đất theo quyết định của bản án sơ thẩm, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự có kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quyết định kháng nghị. Kháng cáo, kháng nghị trong hạn nên hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút khởi kiện rút kháng cáo về việc chia thừa kế, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện chia thừa kế.

Đối với quyết định Kháng nghị: Tại phiên tòa bà T xác định chỉ ủy quyền vay tiền không tặng cho mua bán và căn cứ thời gian cũng như có mặt của người được tặng cho tại thời điểm ủy quyền nên lời trình bày này là có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, tài sản tặng cho là tài sản chung của ông Q và bà T, ông T3 không liên quan nên ký giấy ủy quyền là sai. Do vậy bản án sơ thẩm hủy các giao dịch theo yêu cầu khởi kiện cả nguyên đơn là không sai. Tuy vậy, thực tế

phần đất này bà H đang quản lý sử dụng cùng ông T2, tại thời điểm chuyển nhượng các đương sự đã biết đất tranh chấp mà vẫn tiến hành giao dịch là không ngay tình. Thửa 316 nhập với thửa 179 thành 328, bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông N10, bà M11 thửa 328 là không đúng. Bản án sơ thẩm nhận định việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 179 là trái pháp luật nhưng không tuyên hủy giấy này mà còn công nhận các hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn sai trái. Phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên gây khó khăn cho việc thi hành án theo quy định tại địa phương thì không tách các thửa đất trồng cây lâu năm dưới 500m², trong khi đó Tòa án cấp sơ thẩm chỉ hủy một số hợp đồng là không đúng và có vi phạm tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị về việc hủy bản án sơ thẩm, do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xem xét đến các yêu cầu kháng cáo.

Đối với kháng cáo về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do hủy bản án sơ thẩm nên cần thiết tiếp tục duy trì biện pháp này để đảm bảo việc xét xử lại vụ án, nên không chấp nhận kháng cáo này.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn đã không còn tranh chấp. Do vậy, trong vụ án này Tòa án chỉ còn giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Liên Kim H với ông Liên Thanh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm về việc không thay đổi tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án cho đúng với bản chất tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm xác định tư cách tố tụng của ông Liên Thanh T2 là bị đơn và bà Phạm Thị T là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện.

- Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn có các yêu cầu gồm: Thứ nhất là tuyên hủy các giao dịch dân sự liên quan đến các thửa đất 138, 179 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các giấy tờ đăng ký quyền sử dụng đất cấp sai hoặc liên quan đến các giao dịch trên; Thứ hai là xác định quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại các thửa 138, 179 là tài sản chung của ông Q, bà T, đề nghị chia di sản thừa kế của ông Q.

Căn cứ vào nội dung nêu trong đơn khởi kiện thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp di sản thừa kế” là chưa đầy đủ. Do vậy, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về nội dung này là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh nội dung quan hệ tranh chấp trong bản án phúc thẩm là: Yêu cầu tuyên bố các

giao dịch dân sự vô hiệu; đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ giao dịch vô hiệu và tranh chấp di sản thừa kế.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập được trong quá trình tố tụng cùng các lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm thể hiện các nội dung sau:

[2.1] Bà Phạm Thị T và ông Liên Văn Q (Theo bản sao giấy chứng tử số 11 ngày 04/3/2015 của Ủy ban nhân dân xã B thì ông Q chết ngày 16/3/2011) chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1969 nhưng không đăng ký kết hôn. Bà T và ông Q có làm đăng ký khai sinh cho 04 người con chung gồm: Ông Liên Thanh T2, bà Liên Kim P, bà Liên Kim T4, bà Liên Kim H. Năm 2008 bà T (không ly hôn với ông Q) nhưng xuất cảnh sang Hoa Kỳ và kết hôn với ông Nguyễn Văn T3 tại Hoa Kỳ. Trước khi sống chung như vợ chồng với bà T ông Q đã sống chung như vợ chồng và có con với nhiều người phụ nữ khác không có đăng ký kết hôn và cũng không có ly hôn. Cụ thể:

+Ông Q sống chung với bà Nguyễn Thị N26, có 05 con chung gồm: Ông Liên Thành P27, sinh năm 1962; Ông Liên Thanh P28, sinh năm 1966; Bà Liên Thị Ngọc Đ29, sinh năm 1966; Ông Liên Thanh L30, sinh năm 1968; Bà Liên Kim P31, sinh năm 1970.

+Ngoài ra ông Q sống chung với người khác (chưa rõ họ tên) trước khi sống với bà T, có 02 con chung gồm: Ông Liên Thanh L32, sinh năm 1969; Ông Liên Thanh T33, sinh năm 1972.

+Ngoài 02 người trên, thì các đương sự trình bày ông Q còn sống chung với nhiều người phụ nữ và có con, nhưng hiện tại cả nguyên đơn, bị đơn không biết chính xác ông Q đã sống chung với bao nhiêu người và có bao nhiêu con, nên không cung cấp được đầy đủ, cụ thể thông tin, địa chỉ những người con còn lại của ông Q.

- Trong quá trình chung sống chung với bà T vào năm 1973, ông Q và bà T nhận chuyển nhượng từ bác sỹ T38 các thửa đất 138, 179. Vào ngày 07/5/1999, bà T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.908m², thửa 138, tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số O 896453 ngày 10/11/1999 đứng tên Hộ bà Phạm Thị T (gọi tắt là thửa 138). Đối với diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C (Thửa đất này có một phần căn nhà do ông Q bà T làm để ở tồn tại đến nay) là phần đất phía trước giáp đường Quốc lộ 56 chưa được cấp sổ đỏ vì vào thời điểm năm 1999, Nhà nước quy hoạch đất hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 56 (sau này thì bỏ quy hoạch). Năm 2004, thửa 138 do bản đồ số hóa nên điều chỉnh biên động tăng diện tích từ 1.908m² lên diện tích 2.054m². Năm 2005, ông Q, bà T làm thủ tục tách thửa 138 thành thửa 138 và 195. Ngày 07/10/2005, Ủy ban nhân dân huyện C đã có quyết định số 4205/QĐ-UB cho phép tách thửa 138 có diện tích 1.389m² trong đó có 200m² đất ở; Thửa 195, diện tích 665m² trong đó có 100m² đất ở. Ngày 28/11/2005, ông Q, bà T đã chuyển nhượng cho bà Liên Kim H diện

tích đất 665m² thuộc thửa 195.

[2.2] Quá trình đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và giao dịch đối với các thửa 138, 179 như sau:

***Thửa 138:** Ngày 24/01/2011, bà T, ông T3 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Liên Thanh T2 tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: *Ông T2 được thay mặt bà T, ông T3 quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng cho ông Liên Huỳnh P2, được thế chấp toàn bộ thửa đất 138 (mới), Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.* Ngày 26/01/2011, ông T2 ký hợp đồng tặng cho với ông Liên Huỳnh P2 tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: *Tặng cho ông Liên Huỳnh P2 toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.* Vào thời điểm bà T, ông T3 lập hợp đồng ủy quyền thì ông Q còn sống nhưng việc bà T, ông T3 ủy quyền cho ông T2 thì không có ý kiến của ông Q. Ngày 29/01/2011, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động sang tên thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C cho ông P2.

***Thửa 179:** Năm 2014, ông T2 kê khai xin cấp sổ đỏ diện tích đất 235m² thửa đất 179, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Trong đơn này ông T2 ghi: Nguồn gốc do ông T2 nhận chuyển nhượng của bà T và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy giấy chứng nhận số BU 547727 ngày 30/6/2014 cho ông T2 đứng tên.

[2.3] Các sự kiện pháp lý diễn ra về việc điều chỉnh biến động và chia tách các thửa đất 138 và 179:

Ngày 16/5/2019, Tòa án nhân huyện C thụ lý đơn khởi kiện của bà H về các yêu cầu: Tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ giao dịch vô hiệu và đăng ký kê khai không đúng; Xác định các thửa 138, 179 là tài sản chung của ông Q, và T và đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế đối với thửa đất 138 và thửa 179 cùng Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý xác định Ủy ban nhân dân huyện C, ông T2, ông P2, bà H4 ... là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

***Đối với thửa 138:**

Trong khi Tòa án nhân dân huyện C đang thụ lý giải quyết tranh chấp các thửa đất nêu trên, thì ngày **06/6/2019**, ông P2 (Con trai ông T2 và là người được ông T2 ký tặng cho đất theo ủy quyền) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 toàn bộ diện tích đất 1.390m² tại Văn phòng công chứng T17 ở huyện C. Ngày **18/6/2019**, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động sang tên toàn bộ thửa đất này cho ông D6, bà N5 trong sổ đỏ số BD 074709 do bà T đứng tên.

Ngay sau đó ông D6, bà N5 tách thửa 138 (diện tích 1.390m²) thành thửa 303, diện tích 812m² và thửa 304 diện tích 578m². Ngày **18/7/2019**, ông D6, bà N5 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T2 (người ký tặng cho đất ông P2 và ông P2 người bán đất cho ông D6 trên giấy tờ) diện tích đất 578m²

thuộc thửa 304, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C và ngày **16/8/2019**, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 840270 cho ông T2 đối với toàn bộ diện tích đất này.

Tiếp theo ông D6, bà N5 lại tiến hành tách thửa 303, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C, diện tích 812m² thành thửa 315 diện tích 237m² và thửa 316 diện tích 575m². Sau khi tách xong thửa đất 303 này thì ngày **11/10/2019**, ông D6, bà N5 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CT 393244 đối với diện tích đất 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C và sổ đỏ số CT 393245 đối với diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C.

Tiếp tục ngày **19/02/2020**, tại Văn phòng công chứng T16, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hoàng H9 diện tích đất 575m², thửa 316, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Ngày **26/02/2020**, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CT 393245 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông Trần Hoàng H9.

Ngày **27/02/2020**, ông D6, bà N5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 237m² đất, thửa 315, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C cho ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13. Ngày 05/02/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh trong sổ đỏ số CT 393244 do ông D6, bà N5 đứng tên sang tên cho ông L12, bà L13.

***Đối với thửa đất 179:**

Ngày **06/6/2019** (cùng ngày ông D6 nhận chuyển nhượng thửa 138 nêu trên) ông Liên Thanh T2 và vợ là bà L13 Thị H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 (chính là người nhận chuyển nhượng thửa 138 nêu trên) diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ông D6, bà N5 chuyển nhượng thửa đất này cho ông H9. Ngày 26/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số BU 547727 sang tên ông H9. Ông H9 hợp thửa 179 diện tích 235m² và thửa 316 diện tích 575m² thành thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C, diện tích 810m² và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 cho ông H9 đứng tên. Ngày **10/3/2020**, tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông Trần Hoàng H9, bà Trần Thị Minh P15 ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11. Ngày **23/3/2020**, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trong sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 do ông H9 đứng tên sang tên ông N10, bà M11.

[3] Nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm

[3.1] Căn cứ lời khai của ông T2 và các đương sự trong vụ kiện thì có cơ sở xác định nguồn gốc các thửa 138, 179 là do ông Q và bà T tạo lập trong thời kỳ chung sống như vợ chồng. Năm 2005 ông Q và bà T đã ký tặng cho bà H 1 phần của thửa 138 nên diện tích đất còn lại nhà và đất cụ thể như sau:

- Diện tích 1.390m² (trong đó có 200m² đất ở nông thôn) thuộc thửa 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C;

- Diện tích đất 235m² thửa đất 179, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 163m² và tường rào.

Bà T cho rằng tài sản là do ông Q mua, nhưng đã cho mẹ con bà. Tuy vậy, bà không có chứng cứ chứng minh ông Q đã tặng cho tài sản trên. Ngoài ra, căn cứ chứng cứ năm 2005 ông Q và bà T đã tách 1 phần diện tích 665m² trong đó có 100m² đất ở từ thửa 138 cũ ra thành thửa 195. Ngày 28/11/2005 ông Q, bà T đã ký chuyển nhượng thửa 195 cho bà Liên Kim H (đây là phần tài sản chung đã được ông Q và bà T định đoạt hợp pháp và không thuộc đối tượng tranh chấp trong vụ án này). Việc ông Q cùng bà T ký hợp tặng cho bà H đất năm 2005 là nguồn chứng cứ củng cố lời khai các đương sự xác định tài sản do ông Q tạo dựng trong thời gian sinh sống với bà T, là tài sản chung giữa ông Q và bà T.

Hiện nay tài sản chung của bà T và ông Q (Thửa 138 và 179) được chia tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng như sau:

- Ông T2 đứng tên trong sổ đỏ số CS 840270, ngày 16/8/2019, diện tích đất 578m², thuộc thửa 304, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.

- Ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 đứng tên trong sổ đỏ số CT 393244 ngày 11/10/2019 đối với diện tích đất 237m², thửa 315, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.

- Ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 đứng tên trong sổ đỏ số CU 767316 ngày 05/3/2020 do điều chỉnh biên động từ ông H9 đứng tên sang tên ông N10, bà M11, diện tích 810m², thửa 328, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.

Trong số những người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chỉ có ông T2 là người đang quản lý sử dụng thửa 304. Diện tích nhà đất còn lại bà H yêu cầu chính quyền can thiệp và đã giữ nguyên hiện trạng do bà H coi quản từ khi khởi kiện (16/5/2019) đến nay. Như vậy, tất cả các giao dịch sau ngày 16/5/2019 nêu trên chỉ diễn ra trên văn bản giấy tờ không có việc giao nhận đất. Hơn nữa, diện tích đất nêu trên có tài sản là căn nhà nhưng không thể hiện trong giao dịch. Nhà đất đang thuộc quyền quản lý của bà H, bà T và ông T2 thực tế chưa có bàn giao nhà đất trong các giao dịch.

[3.2] Xét việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thửa 179 và các giao dịch dân sự thực hiện trong khoảng thời gian 24/01/2011 đến trước ngày 16/5/2019 (ngày Tòa án nhân dân huyện Châu thụ lý vụ án này và di lý đến Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) đối với các thửa 138 và 179:

***Đối với thửa 179:** Nguồn gốc đất được thể hiện trong sổ đăng ký kê khai (được các đương sự công nhận) là của ông Q, bà T nhận chuyển nhượng từ người khác sử dụng ổn định, không tranh chấp. Năm 2014, ông T2 tự ý kê khai xin cấp sổ đỏ diện tích đất 235m² thửa đất 179, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C. Trong đơn này ông T2 ghi: *Nguồn gốc do ông T2 nhận chuyển nhượng của bà T*

(không có chứng cứ chứng minh về việc sang nhượng) nhưng Ủy ban nhân dân huyện C lại cấp Giấy giấy chứng nhận số BU 547727 ngày 30/6/2014 cho ông T2. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông T2 kê khai đất do nhận chuyển nhượng của bà T nhưng *không* có hợp đồng chuyển nhượng và không có sự đồng ý của những người thừa kế của ông Q do đó Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 là trái pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Giấy giấy chứng nhận số BU 547727 ngày 30/6/2014 đã cấp cho ông T2 là do cấp không đúng đối tượng.

***Đối với thửa 138:** Ngày 07/10/2005, Ủy ban nhân dân huyện C đã có Quyết định số 4205/QĐ-UB cho phép tách thửa 138 cũ thành:

- Thửa 195, diện tích 665m² trong đó có 100m² đất ở (Thửa 195 không có tranh chấp trong vụ án);

- Thửa 138 còn lại có diện tích 1.389m² (diện tích thực tế qua đo vẽ 1390m²) trong đó có 200m² đất ở.

Ngày 24/01/2011, bà T, ông T3 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Liên Thanh T2 tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: Ông T2 được thay mặt bà T, ông T3 quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng cho ông Liên Huỳnh P2, được thế chấp toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 26/01/2011 (sau 02 ngày lập Hợp đồng ủy quyền), ông T2 ký hợp đồng tặng cho với ông Liên Huỳnh P2 (con trai ông T2) tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: Tặng cho ông Liên Huỳnh P2 toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng thực tế thỏa thuận là bà chỉ ủy quyền cho ông T2 được thế chấp nhà đất vay ngân hàng. Nhưng ông T2 lợi dụng lòng tin của bà vào việc không đọc văn bản ủy quyền nên để lừa bà ký không đúng với bản chất thỏa thuận cũng như ý chí thực sự của bà.

Xét thấy, tại trang 19 Bản án sơ thẩm nhận định: *“Vào thời điểm bà T, ông T3 lập hợp đồng ủy quyền thì ông Q còn sống nhưng việc bà T, ông T3 ủy quyền cho ông T2 không có ý kiến của ông Q; đất này không thuộc quyền sử dụng của ông T3 nhưng ông T3 lại cùng bà T ủy quyền cho ông T2 để ông T2 tặng cho ông P2 là trái pháp luật. Ngày 29/01/2011, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động sang tên thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C cho ông P2 trong sổ đỏ số BD 074709, ngày 09/11/2010 do bà T đứng tên. Như vậy, việc điều chỉnh biến động này dựa trên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho trái pháp luật nên cũng trái pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của bà H về việc: Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011 giữa bà T, ông T3 có nội dung cho ông T2 toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất 138, diện tích 1.390m² do Văn phòng công chứng B14 chứng thực và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011 giữa ông T2 với ông P2 đối với thửa đất 138 diện tích 1.390m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tuyên hủy điều chỉnh biến động mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C sang tên ông P2 ngày 29/01/2011 trong Giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 ngày 09/11/2010 cấp cho hộ bà Phạm Thị T và là có căn cứ vì bà T không có quyền định đoạt phần tài sản của ông Q khi chưa có sự đồng ý của ông Q”. Đây là nội dung nhận định và đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật.

Tuy vậy, tại đoạn 2 trang 19 Bản án sơ thẩm lại nhận định: *“Đối với phần tài sản của bà T là $1.390m^2 : 2 = 695m^2$ thì bà T có quyền định đoạt. Việc bà T cho rằng bà T ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho ông P2 diện tích đất $1.390m^2$ là do ông T2 lừa dối bà T nhưng bà T không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh hơn nữa bà T không có yêu cầu độc lập để đòi ông T2, ông P2 trả lại diện tích đất này cho bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với phần diện tích đất $117,5m^2$ là $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất 179, Tờ bản đồ 41, xã B, huyện C là tài sản riêng của bà T và hiện ông T2 đã chuyển nhượng cho người khác nhưng bà T không có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu ông T2 trả lại cho bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà T có quyền yêu cầu ông T2, ông P2 trả lại diện tích đất $695m^2 + 117,5m^2 = 812,5m^2$; trong đó $810m^2$ hiện ông N10, bà M11 đang sử dụng bằng một vụ án khác.”*, thì đây là phần nhận định không đúng bởi:

- Các giao dịch dân sự mà nguyên đơn yêu cầu hủy chỉ hoàn thành về mặt giấy tờ thủ tục không có việc bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp về việc sử dụng của các đương sự là bà T và nguyên đơn chỉ bị hạn chế phần đăng ký đứng tên quyền sử dụng không đúng với các cơ quan chức năng. Vì vậy quyền lợi bị xâm hại này bà T không cần phải có yêu cầu độc lập trong vụ án do đã thuộc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà T đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn).

- Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giao dịch ủy quyền từ bà T sang ông T2, giao dịch tặng cho từ ông T2 và ông P2 là trái pháp luật. Vậy thì ông T2 ông P2 không có quyền sử dụng đất đối với thửa 138. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng bà T không có yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất từ ông T2 để dành quyền khởi kiện cho bà T trong vụ án khác, nên công nhận giao dịch đối với diện tích $810m^2$ do ông N10, bà M11 đang đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là mâu thuẫn với các nhận định khác trong bản án sơ thẩm. Vì giao dịch của ông N10, bà M11 đối với diện tích $810m^2$ là giao dịch sau cùng căn cứ vào các giao dịch trước. Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định các giao dịch trước đó là vô hiệu tại trang 20, 21, 22 của bản án sơ thẩm. Do đó, phần quyết định của bản án sơ thẩm đã gây khó khăn cho việc thi hành án như nội dung kháng nghị đã nêu.

- Xét nội dung ủy quyền: Ông T2 được thay mặt bà T, ông T3 quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng cho ông Liên Huỳnh P2, được thế chấp toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C. Ngày 26/01/2011, ông T2 ký hợp đồng tặng cho với ông Liên Huỳnh P2 tại Văn phòng công chứng B14 với nội dung: *Tặng cho ông Liên Huỳnh P2 toàn bộ thửa đất 138, Tờ bản đồ 41 xã B, huyện C.* Theo bà T trình bày, bà chỉ đồng ý ký ủy quyền cho ông T2 được thế chấp nhà đất để vay tiền làm ăn trước ngày bà đi về Mỹ. Do Văn phòng công

chứng kêu bà đưa chồng (kết hôn tại Mỹ) là ông T3 ra ký thì bà kêu ông T3 ký. Vì bà tin ông T2 không lừa dối bà nên bà không đọc Ủy quyền khi ký. Chính vì vậy mà bà đã bị ông T2 lừa dối bà về nội dung trong hợp đồng Ủy quyền ngày 24/01/2011 để rồi làm giấy tặng nhà đất cho con; tiếp theo còn sang tên rất nhiều người đối với nhà đất nơi thờ cúng tổ tiên.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà T không đưa ra chứng cứ trực tiếp để chứng minh chứng cho lời trình bày nêu trên của bà T nhưng Hội đồng xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ chứng cứ gián tiếp là lời trình bày của ông T2, ông P2 và bà T xác định: Vào ngày 24/01/2011 thì **bà T** (là người tặng cho tài sản) và **ông P2** (là người nhận tặng cho tài sản từ bà T) đều có mặt tại phòng công chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P2 và ông T2 không giải thích hợp lý được lý do tại sao bà T lại không thực hiện việc ký hợp đồng tặng cho trực tiếp cho ông P2 mà, lại phải thông qua việc bà T ông T3 ủy quyền cho ông T2. Sau 02 ngày (tức là 26/01/2011) với danh nghĩa được bà T ủy quyền ông T2 đã thực hiện việc ký hợp đồng tặng cho tài sản của bà T cho ông P2 (con trai của chính ông T2); Lý do tại sao khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp, (ngày 16/5/2019 nguyên đơn khởi kiện ra tòa) thì ông T2 đã cùng vợ, con trai là ông P2 tiến hành hàng loạt các giao dịch (trên giấy tờ) sang tên tách nhập các thửa đất đang tranh chấp. Nội dung các sự kiện này chứng minh ông T2 không ngay tình khi đề nghị bà T ký nội dung ủy quyền vào ngày 24/01/2011. Điều này có ý nghĩa chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà T tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011 giữa bà T, ông T3 thực hiện tại Văn phòng công chứng B14 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011 giữa ông T2 với ông P2 đối với thửa đất 138 diện tích 1.390m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã có những vi phạm pháp luật (như nhận định của bản án sơ thẩm) và không đúng với ý chí của người ủy quyền như lời trình bày của bà T tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H về việc đề nghị hủy các hợp đồng này và hủy điều chỉnh biến động mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C sang tên ông P2 ngày 29/01/2011 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 ngày 09/11/2010 cấp cho hộ bà Phạm Thị T là có căn cứ được chấp nhận.

Việc giải quyết hậu quả phát lý của giao dịch vô hiệu: Hợp đồng tặng cho ngày 26/01/2011 hoàn thành trên thủ tục giấy tờ nhưng lại bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và do bị lừa dối. Hiện nay ông T2 là người đang quản lý một phần đất diện tích 577m² đất (các bên tham gia giao dịch không giao nhận gì khi ký các giao dịch). Mặt khác, các bên tham gia giao dịch đều không có yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại nên Tòa sơ thẩm không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu này là đúng. Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011 thì các nội dung thể hiện trong hợp đồng không đúng với ý chí của bà T nên bà T không phải gánh chịu hậu quả pháp lý đối với việc làm sai trái của ông T2.

[3.3] Xét các giao dịch diễn ra sau ngày 16/5/2019 (sau khi Tòa án thụ lý tranh chấp):

Như đã nêu tại mục [2.3] thì ngày 16/5/2019 Tòa án nhân huyện C thụ lý đơn khởi kiện của bà H tranh chấp đối với thửa 138, 179. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý và xác định vợ chồng ông T2, ông P2 và Ủy ban nhân dân huyện C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì vậy vợ chồng ông T2, ông P2 và Ủy ban nhân dân huyện C đều biết đất và nhà đang có tranh chấp.

Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai, đồng thời theo Văn bản số 121/TANDTC-PC ngày 02/8/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao gửi Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên môi trường có nội dung: “Việc Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cơ sở để cơ quan đăng ký đất đai xem xét việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai theo thẩm quyền”, thì tất cả các điều chỉnh biến động cũng như cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp là việc làm sai của phía Ủy ban nhân dân huyện C, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm kiến nghị cơ quan chức năng xem xét trách nhiệm đối việc cố ý làm sai quy định pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Mặt khác, xét về ý thức chủ quan của những người tham gia giao dịch sau ngày 16/5/2019 thì: Phía ông T2, ông P2 đã biết rõ phần đất đang tranh chấp, nhưng vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho người khác là hành vi cố tình tẩu tán tài sản tranh chấp. Đối với những người sang nhượng thì có người khai biết là tài sản đang tranh chấp vẫn giao dịch, có người khai không biết. Tuy vậy, họ không giải thích được tại thời điểm giao dịch đang có biển cấm “Đất đang tranh chấp” do bên nguyên đơn đã cấm. Trên thực tế thì các giao dịch này mới hoàn thành về thủ tục đăng ký giấy tờ, trên thực tế chưa tiến hành bàn giao nhà đất (theo các đương sự trình bày là do bà H cản trở việc giao đất) nên được xác định là giao dịch chưa hoàn thành.

Với các căn cứ nhận định nêu trên đủ căn cứ xác định tất cả các giao dịch thực hiện sau ngày 16/5/2019 là không đúng pháp luật và những người tham gia giao dịch không ngay tình nên không thuộc đối tượng được bảo vệ theo quy định của pháp luật dân sự. Đây cũng là nhận định để không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N10, bà M11 về việc đề nghị được công nhận cho ông N10, bà M11 quyền sử dụng đất đối với diện tích 810m², thửa số 328, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho vợ chồng ông N10, bà M11.

- Về việc giải quyết hậu pháp lý của giao dịch vô hiệu: Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc điều chỉnh biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những người nhận chuyển nhượng sau ngày 16/5/2019 chỉ hoàn thành về hình thức trên giấy tờ. Quyền sử dụng nhà đất trong giao dịch chưa chuyển quyền sử dụng nên, ngoài việc tuyên giao dịch vô

hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật thì bản thân giao dịch cũng bị vô hiệu do không có việc thực hiện trên thực tế. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp thì chỉ trong khoảng thời gian ngắn mà các bên đương sự có liên quan nêu trên đã tách nhập chuyển đổi rất nhiều lần đối với hai thửa đất 138 và 179, điều này đã chứng minh cho việc ông T2 cùng một số đương sự trốn tránh hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu ban đầu (hợp đồng ủy quyền và đăng ký quyền sử dụng đất không đúng). Mặt khác các bên tham gia giao dịch cũng không nêu các chứng cứ chứng minh đã giao nhận những gì trong giao dịch và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu không tuyên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu trong vụ án này mà dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu phân chia di sản thừa kế.

Căn cứ vào lời trình bày và tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp tại cấp phúc thẩm, thì có cơ sở xác định tại cấp sơ thẩm các bên đương sự đã không cung cấp đầy đủ tên, địa chỉ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Q. Hiện tại các đương sự cũng không cung cấp được đầy đủ người thừa kế của ông Q. Do vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đã xin rút yêu cầu khởi kiện về việc chia di sản thừa kế của ông Q.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà H khởi kiện có các yêu cầu là: Thứ nhất là hủy các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất 138, 179 và các giấy tờ về đăng ký quyền sử dụng đất được cấp sai hoặc có liên quan đến các giao dịch trên; Thứ hai là xác định quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất các thửa 138, 179 tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là tài sản chung của bà T và ông Q, đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của ông Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không đồng ý về việc rút yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của bà H, nhưng đây là ý kiến không được chấp nhận bởi:

- Việc hủy các giao dịch dân sự do vi phạm pháp luật và các giấy tờ về quyền sử dụng đất có liên quan tới giao dịch vô hiệu được chấp nhận hay không thì mới ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của các đương sự là ông T2 bà H4, ông P2, ông D6 bà N5, ông H9, ông N10 bà M11, ông L12 bà L13.

- Xét thấy, yêu cầu về việc chia thừa kế của nguyên đơn chỉ được giải quyết khi yêu cầu thứ nhất được chấp nhận, cho nên việc có giải quyết chia thừa kế di sản của ông Q trong vụ án này hay khởi kiện thành vụ án khác thì không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nêu trên. Mặt khác, trong suốt quá trình tố tụng các đương sự nêu trên đều không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là các căn cứ chứng minh việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị chia thừa kế di sản thừa kế của ông Q không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nêu trên.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với các mục liên quan đến nội dung chia di sản thừa kế của ông Q như đề nghị của vị đại diện Viện đại diện Việ kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất các thửa 138, 179 (hiện nay là các thửa 304, 315, 328) tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là tài sản chung của bà T và ông Q (đã chết). Do quá trình tạo lập và sử dụng ông Q và bà T không có chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận tỷ lệ sở hữu chung, nên được xác định tỷ lệ sở hữu của mỗi bên là 50%. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T tự nguyện định đoạt tặng cho 50% quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa 328 cho bà H. Do đó, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất các thửa 304, 315, 328 được xác định lại như sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa 328, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là tài sản thuộc sở hữu chung của bà H và các đồng thừa kế của ông Q theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Do bà H đã quản lý sử dụng tài sản này từ khi ông Q chết cho đến nay, và hiện nay những người thừa kế của ông Q chưa có yêu cầu khởi kiện chia thừa kế, nên tạm giao cho bà H tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất tại thửa 328 trong thời gian chưa phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Q. Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai về việc thực hiện quyền quản lý nhà đất tạm giao theo quy định pháp luật.

- Quyền sử dụng đất tại thửa 304 và 315, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là tài sản thuộc sở hữu chung của bà T và ông Q (đã chết). Trong đó, bà T sở hữu 50% quyền sử dụng đất và 50% quyền sử dụng đất còn lại là di sản thừa kế của ông Q. Từ khi ông Q chết, bà T đi nước ngoài thì ông T2 là người quản lý sử dụng một trong các thửa đất này, trên đất có nhà do ông T2 xây dựng. Hiện tại bà T không cư trú thường xuyên tại Việt Nam (đã định cư ở nước ngoài). Mặt khác, ông T2 cũng là con của bà T, và thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Q. Do đó, tạm giao cho ông T2 tiếp tục quản lý sử dụng các thửa đất này trong thời gian chưa phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Q. Ông T2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai về việc thực hiện quyền quản lý nhà đất tạm giao theo quy định pháp luật.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Về nội kháng cáo của ông T2, ông P2 về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót hàng thừa kế của ông Q thì tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc chia thừa kế đối với di sản của ông Q, nên việc xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Q sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

- Đối với kháng cáo của ông N10, bà M11 về việc đề nghị hủy bỏ các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo quy định tại Điều 133, điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì biện pháp khẩn cấp tạm thời được hủy bỏ khi vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, do vậy yêu cầu này là được chấp nhận.

- Theo nội dung nhận định trên thì yêu cầu kháng cáo của bà H, bà T về việc đề nghị hủy toàn bộ các giao dịch liên quan đến phần đất đang tranh chấp là có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của ông T2, ông P2, ông D6 và bà N5, ông L12 và bà L13 về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không được chấp nhận.

- Đối với Quyết định kháng nghị: Những nội dung nêu trong quyết định kháng nghị về thiếu sót của bản án sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy tất cả các giao dịch đối với phần đất tranh chấp và nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc chia thừa kế, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung quyết định kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo phân tích trên.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo nội dung nêu tại mục [6] và hủy một phần bản án sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu chia thừa kế (do đương sự đã rút). Lập luận này cũng là cơ sở để chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[8] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do đương sự đã rút yêu cầu về việc chia thừa kế nên những người thừa kế của ông Q không phải chịu.

Ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 phải chịu do yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

- Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ với tổng số tiền là 5.817.000 đồng thì bà H, bà P, bà T4, ông T2, ông P2 mỗi người phải nộp là: $5.817.000 \text{ đồng} : 5 = 1.163.400 \text{ đồng}$ nhưng bà H đã nộp đủ và bà H nộp thay cho bà P, bà T4 nên ông T2, ông P2 mỗi người phải nộp 1.163.400 đồng để hoàn trả cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

I/Hủy một phần bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị: Chia di sản thừa kế của ông Liên Văn Q sinh ngày 11/8/1921 mất ngày 16/3/2011 là 1/2 diện tích đất 1.390m², thửa 138 và ½ diện tích đất 235m², thửa 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện).

Những người thừa kế của ông Liên Văn Q có quyền khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật của ông Q thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

II/Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Liên Kim H, bà Phạm Thị T;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11 về việc đề nghị hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Liên Thanh T2, ông Liên Huỳnh P2, bà Trần Nguyễn Thu N5 và ông Lâm Kỳ D6, ông Nguyễn Lam Hồng L12 và bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị 570/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 01/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng các Điều 26, 34, 27, 39, 138, 147, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; các Điều 95, 179, 186 của Luật đất đai; điều 8 của Luật Nhà ở; các Điều 133, 650, 651 của Bộ luật dân sự; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Liên Kim H:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2011 giữa bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn T3 do Văn phòng công chứng B14 chứng thực.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011 tại Văn phòng công chứng B14 giữa ông Liên Thanh T2 với ông Liên Huỳnh P2 đối với diện tích đất 1.390m², thửa 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; và Hủy điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 ngày 09/11/2010 cấp cho hộ bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 1.390m², thửa đất 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Liên Huỳnh P2 ngày 29/01/2011.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 547727 ngày 30/6/2014 cấp cho ông Liên Thanh T2 đối với diện tích 235m² thửa 179, tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 tại Văn phòng công chứng T17 giữa ông Liên Huỳnh P2 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với diện tích đất 1.390m², thửa đất 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 074709 ngày 09/11/2010 cấp cho hộ bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 1.390m², thửa đất 138, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 ngày 18/6/2019.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 tại Văn phòng công chứng M15, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Liên Thanh T2 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với thửa đất 304, diện tích 578m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 840270 ngày 16/8/2019 cấp cho ông Liên Thanh T2 đối với diện tích 578m² thửa 304, tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393244 ngày 11/10/2019 cấp cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với thửa 315, diện tích 237m², tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393245 ngày 11/10/2019 cấp cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với thửa 316, diện tích 575m², tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2020 tại Văn phòng công chứng T16, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 với ông Trần Hoàng H9 đối với thửa đất 316, diện tích 575m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 3939245 ngày 11/10/2019 cấp cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với diện tích đất 575m², thửa đất 316, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Trần Hoàng H9 ngày 26/02/2020.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020 giữa ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 với ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 đối với thửa đất 315, diện tích 237m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393244 ngày 11/10/2019 cấp cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với diện tích đất 237m², thửa đất 315, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Nguyễn Lam Hồng L12, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 ngày 05/02/2021.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2019 tại Văn phòng công chứng T17 giữa ông Liên Thanh T2, bà L13 Thị H4 với ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 đối với diện tích đất 235m², thửa đất 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy điều chỉnh biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 547727 ngày 30/6/2014 cấp cho ông Liên Thanh T2 đối với diện tích đất 235m², thửa đất 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 ngày 18/6/2019.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Kỳ D6, bà Trần Nguyễn Thu N5 với ông Trần Hoàng H9 đối với diện tích đất 235m², thửa đất 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và hủy điều chỉnh biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 547727 ngày 30/6/2014 cấp cho ông Liên Thanh T2 đối với diện tích đất 235m², thửa đất 179, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C sang tên cho ông Trần Hoàng H9 ngày 26/02/2020.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 ngày 05/3/2020 cấp cho ông Trần Hoàng H9 đối với diện tích 810m² thửa 328, tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 giữa ông Trần Hoàng H9 với ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 đối với thửa đất 328, diện tích 810m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9 thửa đất số 328 diện tích 810m², Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cập nhật sang tên ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 về việc công nhận cho ông N10, bà M11 quyền sử dụng đất đối với diện tích 810m², thửa số 328, Tờ bản đồ số 41 xã B, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9 cập nhật sang tên ông Hoàng Văn N10, bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

3. Xác định phần nhà (xây dựng trước năm 2011) và quyền sử dụng đất tại các thửa 304, 315, 328 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có sơ đồ kèm theo bản án) là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ chung sống của ông Liên Văn Q và bà Phạm Thị T.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị T về việc tặng cho bà Liên Kim H 50% quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (thuộc quyền sở hữu của bà T) tại thửa 328 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Tạm giao phần tài sản chung của bà Liên Kim H và ông Liên Văn Q (đã chết) là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại thửa 328 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Liên Kim H được quản lý sử dụng trong thời gian chưa phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Q (Trong đó, bà H có $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất còn lại là di sản thừa kế của ông Q).

Bà Liên Kim H được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký, kê khai về việc thực hiện quyền quản lý nhà đất tạm giao theo quy định pháp luật đối với thửa 328 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Tạm giao phần tài sản chung của bà Phạm Thị T và ông Liên Văn Q (đã chết) là quyền sử dụng đất tại thửa 304 và 315 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Liên Thanh T2 được quản lý sử dụng trong thời gian chưa phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Q (Trong đó, bà T có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất còn lại là di sản thừa kế của ông Q).

Ông Liên Thanh T2 được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký, kê khai về việc thực hiện quyền quản lý nhà đất tạm giao theo quy định pháp luật đối với các thửa 304, 315 tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng những diện tích thuộc các thửa đất sau:

- Diện tích 578m² đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 840270 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/8/2019 cho ông Liên Thanh T2.

- Diện tích 810m² đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9, cập nhật sang tên cho ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

- Diện tích 237m² đất thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393244 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 11/10/2019 cho ông Lâm Kỳ D6 và bà Trần Nguyễn Thu N5, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Lam Hồng L12 và bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 ngày 05/02/2021.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2021/QĐ-BPBD ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu buộc bà Liên Kim H phải nộp số tiền bảo đảm là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á – Phòng giao dịch B, địa chỉ: 106 – 108 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Liên Kim H được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á – Phòng giao dịch B, địa chỉ: 106 – 108 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để nhận lại số tiền bảo đảm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa để thực hiện Quyết định số 21/2021/QĐ-BPBD ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc các thửa đất sau:

- Diện tích 578m² đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 840270 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/8/2019 cho ông Liên Thanh T2.

- Diện tích 810m² đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 767316 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/3/2020 cho ông Trần Hoàng H9, cập nhật sang tên cho ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11 ngày 23/3/2020.

- Diện tích 237m² đất thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 41, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 393244 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 11/10/2019 cho ông Lâm Kỳ D6 và bà Trần Nguyễn Thu N5, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Lam Hồng L12 và bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 ngày 05/02/2021.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2022/QĐ-BPBD ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu buộc bà Liên Kim H phải nộp số tiền bảo đảm là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á – Phòng giao dịch B, địa chỉ: 106 – 108 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Liên Kim H được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á – Phòng giao dịch B, địa chỉ: 106 – 108 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để nhận lại số tiền bảo đảm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa để thực hiện Quyết định số 01/2022/QĐ-BPBD ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Liên Kim H không phải chịu, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu số 0008860 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0009860 ngày 02/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11 phải chịu 300.000 đồng, được 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án án phí mà ông N10, bà M11 đã nộp theo Biên lai thu số 0006996 ngày 12/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

9. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ: Tổng số tiền là 5.817.000 đồng thì bà Liên Kim H đã nộp đủ và bà H nộp thay cho bà Liên Kim P, bà Liên Kim T4. Ông Liên Thanh T2 phải nộp 1.163.400 đồng (Một triệu, một trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm đồng), ông Liên Huỳnh P2 phải nộp 1.163.400 đồng (Một triệu, một trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm đồng) để hoàn trả cho bà Liên Kim H.

III/Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Liên Kim H, bà Phạm Thị T, ông Liên Thanh T2, ông Liên Huỳnh P2, bà Trần Nguyễn Thu N5 và ông Lâm Kỳ D6, ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11, ông Nguyễn Lam Hồng L12 và bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 không phải chịu.

- Hoàn trả bà Liên Kim H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số ngày 0000352 ngày 01/8/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả bà Phạm Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số ngày 0000353 ngày 01/8/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả ông Liên Thanh T2 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số ngày 0000350 ngày 28/7/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả ông Liên Huỳnh P2 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số ngày 0000349 ngày 28/7/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả bà Trần Nguyễn Thu N5 và ông Lâm Kỳ D6 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số ngày 0000356 ngày 03/8/2022, 0000422 ngày 28/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả ông Hoàng Văn N10 và bà Hứa Thị M11 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số ngày 0000354 ngày 01/8/2022, 0000421 ngày 28/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả ông Nguyễn Lam Hồng L12 và bà Nguyễn Ngọc Quỳnh L13 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số ngày 0000359 ngày 10/8/2022, 0000423 ngày 28/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (16)
- Lưu (10) 33b (Án TTKY).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Duyên

